

LEI Nº [•], [•] DE [•] DE 2015

(Projeto de Lei nº [•]/15, do Executivo)

Institui a Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo, cria incentivos para sua implementação, institui o Grupo de Gestão, autoriza a criação da [Sociedade de Economia Mista] e dá outras providências.

LUIZ MARINHO, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de [•] de 2015, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DO CONCEITO, DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES E DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Seção I
Do Conceito

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo (“OUC”), que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na região contemplada na Operação Urbana Consorciada, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.

Parágrafo único. O término da Operação Urbana Consorciada ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas no programa básico de ocupação da área, nos termos do Anexo I desta Lei, em prazo que não ultrapassará o período de trinta anos contados da publicação desta Lei.

Art. 2º A Operação Urbana Consorciada tem por finalidade promover a reestruturação urbana da região descrita no Anexo II desta Lei, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

§ 1º Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da Operação Urbana Consorciada:

- I - a valorização da paisagem urbana, do ambiente urbano e do patrimônio cultural material e imaterial;
- II - o atendimento econômico e social da população diretamente afetada pela OUC;
- III - a promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos, dos terrenos e imóveis subutilizados ou ociosos;

IV - transparência e participação social no processo decisório; e
V – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda no âmbito da operação

§ 2º Constituem diretrizes da Operação Urbana Consorciada:

I – estimular a renovação urbana pela adequação gradativa com uso concomitante residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;

II – promover investimentos em infraestrutura e reurbanização;

III – implementar melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização, da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais;

IV – implantar sistemas viários e de transportes que permitam a melhor circulação e integração dos diversos meios de transporte coletivos, bem como o amplo desenvolvimento de espaços para instalação de ciclovias que permitam a ampliação deste modal de transporte;

V – estimular o uso misto de empreendimentos;

VI – promover a Habitação de Interesse Social e o atendimento à população residente em áreas objeto de desapropriação, necessárias à implantação dos melhoramentos previstos nesta lei;

VII – propiciar a criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e assegurar a circulação segura de pedestres e ciclistas, bem como destinar espaço físico multidisciplinar para apoio de infraestrutura e logística para atividades de grupos culturais e atendimentos das demandas de cidadania da região;

VIII – realizar melhoramentos nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura e regularização fundiária;

IX – estimular as atividades de geração de trabalho e renda existentes na região;

X – promover ações que assegurem a sustentabilidade da população residente;

XI – estimular o consumo energético e de água e estimular o uso de energias limpas, visando a sustentabilidade ambiental;

XII – criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados nesta Lei forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade;

XIII – melhorar, na área objeto da Operação Urbana Consorciada, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental;

XIV – incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

XV – ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

XVI – apoiar a priorização do transporte coletivo na OUC.

XVII – ampliação das áreas verdes do Município;

XVIII – reconfiguração do território;

XIX – adequação de parâmetros urbanísticos, de uso e ocupação do solo e subsolo, compatíveis com o adensamento previsto;

XX – compatibilizar grandes obras públicas e privadas com o plano urbanístico da OUC;

XXI – promover a diversificação do uso do solo e da composição social da população moradora;

XXII – promover a reestruturação das redes de infraestrutura do subsolo.

§ 3º A operação urbana consorciada será implantada pelo Poder Público na forma prevista nesta Lei e na legislação pertinente, aplicando-se todos os controles inerentes à atividade da Administração Pública, e dispondo das seguintes ferramentas, dentre outras:

- I - instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado, incluindo a autorização para contratação de Parcerias Público-Privadas e instrumentos congêneres que viabilizem a execução concertada das intervenções e serviços pretendidos para a readequação urbana;
- II - instauração de consórcios públicos e convênios com entes federativos que pretendam contribuir com a Operação Urbana Consorciada;
- III - utilização de instrumentos de mercado de capitais;
- IV - instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de [•];
- V - direito de preempção;
- VI - demarcação urbanística.

§4º – Para fins de aplicação da presente lei, entende-se:

- I - Área computável: soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento/
- II - Área não computável: soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento. São consideradas áreas não computáveis: (i) áreas destinadas à circulação vertical; (ii) varanda de até 10% (dez por cento) da área do pavimento; (iii) 2 (duas) vagas de veículos por unidade residencial; (iv) o mínimo de vagas de veículos em empreendimentos não-residenciais definido pela Prefeitura do Município de [•]; (v) áreas técnicas até 8% da área construída; (vi) pavimento de cobertura de uso coletivo em edifícios residenciais; (vii) pavimento de cobertura de uso público em edifícios não-residenciais; (viii) áreas destinadas ao uso público para a instalação de teatros, cinemas e centros ou salas de exposições culturais; (ix) área destinada à fruição pública de pedestre vinculado ao uso comercial e/ou de serviços, sendo respeitado a largura mínima de 5 (cinco) metros e a altura mínima de 2 (dois) pavimentos do empreendimento.
- III - Área técnica: área destinada à instalação e utilização de equipamentos técnicos;
- IV - Fachada ativa: a ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial, com profundidade mínima de 5 m (cinco metros) lineares, com acesso direto e abertura para o logradouro;
- V - Fechamento de divisa: única barreira física de separação entre a via pública e a edificação e/ou espaço privativo;
- VI - Gabarito: altura total da edificação, contada do perfil natural do lote até o ponto mais alto do último pavimento, excetuando caixa d'água, casa de máquina e barrilete.
- VII - Recuo: é a distância mínima que deve ser observada entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta, podendo ser frontal, lateral ou de fundo, em relação ao lote. Os parâmetros urbanísticos obrigatórios previstos nesta lei não se aplicam aos recuos para a utilização do subsolo.
- VIII - Sobressolo: qualquer pavimento localizado acima do pavimento térreo;

- IX - Subsolo: qualquer pavimento situado abaixo do térreo, não admitido afloramento em caso de terreno com frente para via em plano inclinado ou com mais de uma testada, voltadas para vias em níveis diferentes;
- X - Térreo: pavimento ao nível da via pública;
- XI - Uso Público do Terreno no Térreo: denominação atribuída à área destinada para uso público no térreo, voltado à via pública e concedendo acesso livre, amplo e irrestrito à população, sendo devidamente instalada comunicação visual, por meio de placa de metal de no mínimo 1m² (um metro quadrado), em lugar visível com o aviso “Este espaço é destinado ao uso público”. A área de Uso Público do Terreno no Térreo deverá ser devidamente averbada na matrícula do imóvel junto ao cartório de registro de imóvel competente. O acesso a esta área deverá ser superior a 1/3 (um terço) da largura da testada e observando-se um mínimo de 5 m (cinco metros) livres.
- XII - Uso misto: a utilização de um mesmo empreendimento para uso residencial e uso não residencial.

Seção II Do Programa de Intervenções

Art. 3º - O Programa de Intervenções, garantindo o pleno desenvolvimento urbano e preservando a qualidade ambiental da região, tem por objetivo a readequação dos espaços urbanos incluídos nesta Operação Urbana, notadamente com a revitalização das áreas centrais do município com a restauração ou concepção de novos equipamentos públicos, o incremento e melhoria na prestação dos serviços públicos dos residentes e transeuntes locais, a criação ou complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo e o individual não poluente, ampliação de oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social, tudo em atenção ao rol de intervenções descritas no Anexo I desta Lei.

Seção III Da Delimitação da Área

Art. 4º - A área objeto da presente Operação Urbana Consorciada é a contida e delimitada pelo perímetro descrito no Anexo II, assinalado na planta nº [•], que deverá integrar o arquivo constante do Anexo III desta Lei.

§1º - O Anexo II contém a descrição e os limites dos setores e subsetores integrantes da área da Operação Urbana Consorciada. A delimitação destes setores e subsetores está refletida em planta(s) própria(s) contida no Anexo III desta Lei.

§2º - Em caso de conflito entre quaisquer plantas e as suas respectivas descrições, sempre deverá prevalecer a descrição.

Seção IV Parâmetros de uso e ocupação do solo e subsolo

Art. 5º - Para o perímetro delimitado no Anexo II e assinalado na planta nº [•] do Anexo III ficam estabelecidos os parâmetros de uso e ocupação do solo e subsolo definidos abaixo,

além das demais limitações previstas nesta Lei. Poderão aderir à OUC os lotes com no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados) de área. Os lotes que não aderirem à OUC deverão seguir os parâmetros urbanísticos e demais disposições do Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigentes no Município, não lhes aplicando as disposições da presente lei.

I. Ficam definidos os seguintes parâmetros:

a. Taxa de ocupação:

Tamanho do lote	Taxa de ocupação
1.000 m ² a 3.000 m ²	0,85
Superior a 3.000 m ²	0,70

Para os lotes situados nos subsetores 6A e 6B a taxa de ocupação será de 1,00, independentemente do tamanho do lote.

- b. Recuos: deverá ser observada a legislação atualmente vigente, exceto para os subsetores 6A e 6B, em que os recuos frontais e de fundo não são obrigatórios.
- c. Gabaritos: não há limites de gabaritos, exceto para os subsetores 6A e 6B, em se observará a seguinte regra:

O gabarito das edificações com mais de 12 m (doze metros) de altura, situadas nos dois lados dos eixos da Rua Jurubatuba e Rua Marechal Deodoro, é dado em função da largura da via e do recuo frontal com base na seguinte fórmula:

$$G = (3 \times LV) + RF$$

Em que,

G: gabarito de altura

LV: largura da via

RF: recuo frontal

II. Todos os lotes que aderirem à OUC deverão respeitar às seguintes diretrizes:

- a. Deverá ser criada área com cobertura vegetal igual ou maior que 5% (cinco por cento) da área computável do empreendimento. Esta será executada em área externa com o mínimo de 5m² (cinco metros quadrados) contínuos, sendo vertical ou horizontal;
- b. Será obrigatório o plantio e manutenção de uma árvore a cada 10 m (dez metros) lineares de calçada do lote. Em caso de impossibilidade, plantio e manutenção de 10 (dez) vezes a quantidade obrigatória em local a ser definido pela Prefeitura Municipal, ou quem lhe faça as vezes;
- c. Será obrigatória a utilização de sistema de drenagem que permita o reuso, a retenção e infiltração de águas pluviais com vazão mínima em quantitativo a ser definido pela Prefeitura Municipal em regulamentação própria;

- d. Em imóveis para usos habitacionais será exigido no mínimo uma vaga de bicicleta por unidade habitacional para uso coletivo; e para usos não-habitacionais o número de vagas de bicicletas será igual a 20% (vinte por cento) da quantidade de vagas de veículos;
- e. Os estacionamentos em térreo deverão ter fachada ativa, respeitando-se o Código de Posturas do Município e demais normas municipais aplicáveis;
- f. Os estacionamentos em sobressolo deverão ter fachada ativa e/ou tratamento com superfície verde, respeitando-se o Código de Posturas do Município e demais normas municipais aplicáveis;
- g. Para edifícios residenciais não será obrigatória a destinação de vagas de veículos. Para os edifícios não residenciais deverá ser respeitado o mínimo exigido pela Prefeitura Municipal;
- h. Nos fechamentos de divisa frente à via pública, a altura total máxima deverá ser de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e a permeabilidade visual mínima de 80% (oitenta por cento) da superfície, podendo ser opaco somente até 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil do natural do terreno. Quando a edificação não precisar respeitar recuo frontal, a fachada frontal deverá ter o mínimo de 30% (trinta por cento) de aberturas;
- i. Todos os lotes deverão ter no máximo 1 (um) acesso de 6 m (seis metros) de largura ou 2 (dois) acessos de 3m (três metros) de largura para entrada e saída de veículos, com a distância mínima de 5 (cinco) metros entre eles. O acúmulo de espera de veículos que pretendam adentrar ao edifício deve ser acomodado dentro do lote;
- j. Todos os edifícios não residenciais ou de uso misto deverão destinar no mínimo 1 (uma) ducha em vestiário para cada 20 (vinte) vagas de bicicleta, sendo no mínimo de duas duchas.

III. Os lotes com área total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) obrigatoriamente também deverão:

- a. Desde que o imóvel conecte pelo menos duas vias públicas, deverá destinar área à fruição pública com livre circulação de pedestres, localizadas no terreno, no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação no nível dos logradouros públicos, com no mínimo 5m (cinco metros) livres de largura e uma altura equivalente a 2 (dois) dois pavimentos do empreendimento, conectando as vias públicas. Esta fruição pública deverá ter tratamento paisagístico e acesso livre pelo menos das 8h00 (oito horas) às 20h00 (vinte horas) diariamente, sete dias por semana. Na hipótese de terrenos localizados em esquinas, a fruição pública deverá estar situada a mais de 20 m (vinte metros) do cruzamento de duas vias.

- b. Deverá reservar 20% (vinte por cento) da área do terreno ou do pavimento térreo da edificação para o Uso Público do Terreno no Térreo, podendo ser sob pilotis, desde que o acesso seja superior a 1/3 (um terço) da largura da testada, com o mínimo de 5m (cinco metros) livres. A fruição obrigatória poderá ser considerada nesta área desde que seja totalmente integrada à área de Uso Público do Terreno no Térreo.
- c. Pelo menos 20% (vinte por cento) da área com cobertura vegetal exigida no art. 5º, inciso II, desta lei, deverá se situar em solo permeável do terreno, ressalvados apenas os lotes integrantes dos subsetores 6A e 6B.

IV. Os lotes que aderirem à OUC deverão obedecer ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo específico de cada subsetor, de acordo com a sua localização, nos termos do quadro abaixo:

Setor	Subsetor	CA Máx.	Uso
1	Subsetor A	8,0	Residencial
			Não-Residencial
2	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	4,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor C	6,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor D	8,0	Residencial
			Não-Residencial
3	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	4,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor C	6,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor D	8,0	Residencial
			Não-Residencial
4	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial

	Subsetor B	4,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor C	6,0	Residencial
			Não-Residencial
5	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	4,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor C	6,0	Residencial
			Não-Residencial
6	Subsetor A	4,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	6,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor C	4,0	Residencial
			Não-Residencial
Subsetor D	6,0	Residencial	
		Não-Residencial	
7	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	4,0	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor C	8,0	Residencial
			Não-Residencial
8	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	4,0	Residencial
			Não-Residencial
9	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
10	Subsetor A	2,5	Residencial
			Não-Residencial
	Subsetor B	4,0	Residencial

§2º - Ficam mantidos os parâmetros urbanísticos atualmente vigentes que não forem expressamente mencionados nesta lei. Ficam mantidos os parâmetros urbanísticos e demais disposições relativas à edificação de habitação de interesse social, nos termos da Lei Municipal nº 5.959 de 2009, ou legislação posterior que venha a substituí-la.

§3º - As disposições constantes neste artigo, desde que necessário, serão regulamentadas em ato próprio do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II DO PLANO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

Seção I

Do Plano de Operação Urbana Consorciada

Art. 6º - Fica aprovado o Plano de Operação Urbana Consorciada e respectivo programa básico de ocupação da área, nos termos do art. 33, inciso II, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Seção II

Do Programa Básico de Ocupação da Área

Art. 8º - O Programa Básico de Ocupação da Área a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público contemplará o conjunto das principais intervenções previstas no Anexo I desta Lei.

Art. 9º - Para definição dos parâmetros urbanísticos e para a implementação do Programa Básico de Ocupação da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada fica dividida em setores e subsetores conforme descrito no Anexo II e delimitado na(s) planta(s) do Anexo III e IV desta Lei.

Seção III

Da Sustentabilidade Ambiental e Energética

Art. 10 – A construção de edificações de uso residencial e não residencial, nas áreas incluídas na presente Operação Urbana Consorciada obedecerá aos parâmetros urbanísticos definidos nesta lei, e deverá priorizar critérios de sustentabilidade ambiental, podendo adotar padrões construtivos que propiciem:

I – economia no consumo de água e reaproveitamento de águas pluviais e servidas;

II – economia e/ou geração local de energias limpas;

III – uso de aquecimento solar;

IV – projetos que maximizem a ventilação e iluminação natural;

V – uso de materiais com certificação ambiental;

VI – facilitação de acesso e uso do sistema cicloviário; e

VII – fruição de pessoas em parte do terreno de edifícios de uso residencial e não residencial, conforme os termos desta lei.

Seção IV

Do Atendimento Econômico e Social da População Afetada

Art. 11 – O Poder Público desenvolverá um programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

§ 1º A implantação de unidades habitacionais de interesse social poderá ocorrer em todas as áreas da Operação Urbana Consorciada nos termos da legislação municipal.

I – serão identificadas áreas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada definido no Anexo II em que se verifique a maximização do interesse público visado pela Operação Urbana Consorciada;

II – o atendimento ao interesse público deverá ser demonstrado a partir do atendimento de critérios definidos em regulamentação a ser expedida pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população residente atingida pelas intervenções urbanísticas em áreas de especial interesse social.

Art. 12 - Recursos advindos da Operação Urbana Consorciada, bem como de outras fontes de financiamento disponíveis, serão utilizados no percentual de até 25% (vinte e cinco por cento) para o desenvolvimento de ações e projetos dentro dos programas habitacionais e outros de interesse social, incluindo e não se limitando a projetos de escolas, teatros, bibliotecas, hospitais, de mobilidade e de iluminação pública, no atendimento da população atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 13 - As comunidades e bairros da área afetada pelas intervenções serão incentivados a desenvolver processos participativos nos termos do que dispõe o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e observando os princípios da Agenda 21 e as recomendações do Ministério das Cidades, além da legislação municipal pertinente, visando a elaboração de planos de desenvolvimento sustentável locais.

Seção V

Da Implementação da Operação

Art. 14 - Fica o Município autorizado, para consecução e no âmbito da Operação Urbana Consorciada instituída por esta Lei, a adquirir e transferir bens imóveis necessários à implementação do programa básico de ocupação da área, na forma da lei.

§ 1º - O Poder Público poderá facultar aos proprietários de imóveis necessários à implantação do programa básico de ocupação da área sua transferência ao Município, recebendo como pagamento unidades imobiliárias resultantes da intervenção ou valores mobiliários emitidos pelo Município no âmbito desta Operação Urbana Consorciada, sendo considerado, para os

fins deste artigo, o valor do imóvel a ser definido em procedimento administrativo consensual no qual seja considerado o valor do imóvel antes da execução das obras cumulado com percentual máximo de até 20% (vinte por cento) da valorização estimada em laudo de avaliação prévia sobre a valorização da região a ser produzido por entidade não integrante do Poder Público municipal.

§ 2º - A aquisição ou a transferência de bens imóveis pelo Município poderá ser efetuada por permuta, dação em pagamento, compra e venda, desapropriação ou outros meios admitidos em Lei.

§ 3º - Os imóveis adquiridos pelo Município no âmbito da Operação poderão ser utilizados na integralização de ações de emissão da [sociedade de economia mista], bem como para aquisição ou integralização de quotas de fundo(s) de investimento(s) constituído para atendimento dos objetos dessa Operação Urbana Consorciada, na forma prevista nesta lei.

Art. 15 – A implantação da Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo atenderá as exigências contidas no EIV-RIV da respectiva Operação, que contemplou todas as exigências dispostas no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único – A execução de novas intervenções e a realização de obras e edificações não contempladas no EIV-RIV elaborado previamente à instituição desta OUC obrigatoriamente demandará a elaboração de EIV-RIV específico.

CAPÍTULO III DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS

Seção I

Da Outorga Onerosa e Características de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Subsolo

Art. 16 - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção aplicáveis aos lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada [denominação da OUC], nos termos desta Lei.

§1º - O pagamento da contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção dos imóveis situados dentro da área da Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo, será realizada exclusivamente por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

§2º - Para os lotes localizados nos Setores 5, 6 e 8 constantes do Anexo II e III, o coeficiente de aproveitamento máximo (CA Max) dos terrenos poderá ser majorado em até 2 (dois), observado o limite de 8 (oito) para o CA Max, em substituição ao previsto na tabela constante do *caput* do artigo 18 desta lei, na hipótese de instalação de empreendimentos considerados de interesse público. Para efeito deste dispositivo são exclusivamente considerados empreendimentos de interesse público: escolas, universidades, hospitais, centros culturais, teatros, cinemas, centros de convenções, edifícios garagem e edifícios de titularidade do Poder Público de qualquer esfera da federação. Uma vez concedido o incentivo ao respectivo uso, o mesmo não poderá ser alterado, devendo ainda apresentar o correspondente EIV-RIV (Estudo de Impacto de Vizinhança – Relatório de Impacto de Vizinhança).

Art. 17 - Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área de construção permitida pela legislação vigente na data de promulgação desta Lei.

§1º - O total, em metros quadrados, da área construída computável adicional fica limitado aos seguintes montantes referente aos setores e subsetores descritos no Anexo II desta Lei:

Setor	Estoque de área computável construída adicional (em m²)
1	234.000,00
2	479.000,00
3	653.000,00
4	313.000,00
5	395.000,00
6	274.000,00

7	776.000,00
8	241.000,00
9	32.000,00
10	46.000,00

§2º - O total da área construída computável adicional fica limitado a 2.847.000 m² (dois milhões, oitocentos e quarenta e sete mil metros quadrados), para toda a Operação Urbana Consorciada [●], respeitando para cada setor os limites previstos na tabela do §1º.

§3º - Se no momento em que for atingido o limite total da área construída adicional previsto no §2º acima, ainda houver CEPAC não utilizados em poder de terceiros, será admitido à Prefeitura Municipal de [●] autorizar a utilização de CEPAC em imóveis localizados em setores que ainda não tenham atingido o limite máximo de área construída adicional do seu respectivo setor.

§4º - Em cada setor, o estoque mínimo destinado ao uso residencial será de 30% (trinta por cento) do estoque total do setor.

§5º - Em cada setor, o estoque mínimo destinado ao uso não residencial será de 30% (trinta por cento) do estoque total do setor.

SEÇÃO II

DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO

Art. 18 - Fica autorizado o Executivo a emitir 5.608.000 (cinco milhões seiscentos e oito mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência prevista no art. 33 desta lei.

§1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), podendo ser reajustado pelo Poder Executivo, mediante consulta prévia à Secretaria de

Planejamento Urbano e Ação Regional – SPU e o Grupo de Gestão previsto no artigo 42 e seguintes desta lei.

§2º – Os valores obtidos com a venda dos CEPAC deverão ser utilizados exclusivamente para promoção da Operação Urbana Consorciada, nos termos desta Lei.

§3º - O pagamento pela venda do CEPAC, a que se refere este artigo, deverá ser realizado em uma única parcela e exclusivamente na data de vencimento do documento de cobrança ou liquidação financeira, sob pena de cancelamento da venda

Art. 19 - As emissões de CEPAC poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º - Os CEPAC poderão ser utilizados das seguintes maneiras:

- a) diretamente na integralização de capital em sociedades constituídas pelo Município para execução do objeto desta Lei;
- b) para aquisição ou integralização de quotas de fundos de investimentos constituídos para atendimento do objeto desta Lei;
- c) para o pagamento dos contratos públicos de qualquer natureza voltados à execução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada, incluído, mas não se limitando, a projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada [denominação da OUC];
- d) para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções, a ser realizado diretamente ou por terceiros contratados.

§ 2º - As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e a legislação pertinente.

Art. 20 - Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que a quantidade autorizada pelo artigo 18 desta Lei.

Art. 21 – O Poder Executivo publicará um comunicado, no Diário Oficial do Município, bem como em jornal de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPAC, contendo, em especial:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada [denominação da OUC];

II - a indicação das intervenções e demais atividades inerentes ao atendimento do objeto da Operação Urbana Consorciada que será custeada com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;

III - o valor total da distribuição;

IV - o valor mínimo de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPAC distribuída;

VI - outras informações que entender relevantes.

Art. 22 - Compete ao Município, ou quem lhe faça as vezes, realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPAC, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Municipal nº 6.184, de 2011 (Plano Diretor), na Instrução CVM nº 401, de 2003, da Comissão de Valores

Mobiliários, e em outras que venham a ser editadas, bem como nesta Lei e nas demais normas vigentes aplicáveis.

§ 1º - Caberá ao Município ou quem lhe faça às vezes:

I - adotar as providências necessárias para o controle das distribuições, emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC e para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como para prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos;

II - firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPAC, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPAC, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§ 2º - Os contratos e convênios de que trata o § 1º deste artigo, firmados pelo Município, ou quem lhe faça às vezes, com terceiros, deverão ser suportados financeiramente com recursos da operação urbana, sendo autorizado eventual repasse de recursos financeiros necessários para que o Município, ou quem lhe faça às vezes, providencie a liquidação e o pagamento ao contratado ou conveniado.

§ 3º - Os contratos e convênios firmados deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I – acesso ao Município, ou quem lhe faça às vezes, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPAC, quantidades e seus detentores;

II - registro da movimentação e vinculação dos CEPAC por seus titulares;

III - prestação de informação aos titulares de CEPAC sobre suas posições, na forma assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;

IV - mercado secundário público e transparente para os CEPAC emitidos.

§ 4º - Os CEPAC serão identificados de modo a determinar que integram a Operação Urbana Consorciada [denominação da OUC], e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da referida operação urbana, descrito no anexo II desta Lei.

§ 5º - Os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

Art. 24 – Na hipótese de oferta primária dos CEPAC pela Prefeitura do Município de [•], os recursos obtidos deverão ser mantidos em contas bancárias específicas e vinculadas à utilização exclusiva na Operação Urbana Consorciada.

§1º Os recursos depositados na conta bancária vinculada da Prefeitura do Município de [•] serão transferidos automática e exclusivamente à [sociedade de economia mista], para aplicação exclusiva na Operação Urbana Consorciada.

Art. 25 – A Prefeitura do Município de [•] poderá capitalizar com CEPAC a [sociedade de economia mista]. Nesta hipótese, a [sociedade de economia mista] será a responsável pela oferta primária dos CEPAC.

§1º - Os recursos obtidos com a oferta primária deverão ser mantidos em contas bancárias específicas ou fundos de investimento, ambos vinculados à utilização exclusiva na Operação Urbana Consorciada.

Art. 26 – A [sociedade de economia mista], previamente à aplicação dos recursos na OUC, está autorizada a aplicar os recursos constantes de conta bancária específica para utilização na OUC em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos federais, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de no máximo 100% (cem por cento) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitadas as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

§1º - Fica a [sociedade de economia mista] autorizada a constituir e alocar os valores recebidos da Prefeitura de Município de [•], em fundo de natureza privada constituído com a finalidade de garantir e/ou pagar a execução de atividades exclusivas à promoção da Operação Urbana Consorciada.

Art. 25 - Caberá ao Município, ou quem lhe faça as vezes, decidir pela colocação privada ou pública dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostrar mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção respeitada a previsão do artigo 19.

Art. 26 – O Município, ou quem lhe faça às vezes, poderá realizar leilões de CEPAC, estabelecendo a quantidade e o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao seu valor mínimo estabelecido nos termos do § 2º do artigo 18 desta Lei;

§ 1º- A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada de acordo com a demanda.

§ 2º - O Município, ou quem lhe faça as vezes, será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área adicional construída, dentro dos totais previstos no artigo 17, §1º desta lei.

§ 3º - Os CEPAC poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação em lote específico ou a terreno certo e determinado, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação junto à Prefeitura Municipal de [•].

Art. 27 - A distribuição está diretamente referenciada à quantidade de CEPAC necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pelo Município, bem como à disponibilidade de estoque de potencial adicional de construção.

§ 1º - Para os fins desta Lei, define-se a intervenção como o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município, diretamente ou por meio de contratos concessão, incluídos todos os custos e despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPAC, com a manutenção e a remuneração do Município, ou

quem lhe faça às vezes, incluindo de terceiros contratados, bem como as importâncias pecuniárias pagas para distribuição pública dos títulos, compensações ambientais impostas, estudos, projetos e serviços de apoio técnico e administrativo.

§ 2º - Poderão ocorrer distribuições de CEPAC até o total mencionado no caput do artigo 20 desta Lei e, caso não sejam suficientes para custear todas as intervenções previstas em lei, o Suplemento ao Prospecto da distribuição de que tratam as Instruções CVM nº 400 e 401, ambas de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, deverá indicar como serão suportadas as despesas faltantes.

§ 3º - Os recursos obtidos com a venda dos CEPAC, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de contratos administrativos, de qualquer espécie, firmados para execução das obras e intervenções na OUC, prestação de serviços na OUC, , projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de intervenções que fundamentou a distribuição, , sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção não prevista no respectivo prospecto, salvo nas hipóteses previstas no § 4º deste artigo.

§ 4º - Caso tenha sido executada a contratação e concluídas as intervenções, mas ainda remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a manutenção ou nova intervenção objeto da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 5º - Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas intervenções, no âmbito da Operação Urbana Consorciada, nas seguintes hipóteses:

I - quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior;

II – com a conclusão do contrato(s) firmado(s) e sua completa quitação;

III - após terem sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou

IV - tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à quitação do(s) contrato(s) e à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Art. 28 - Na utilização dos CEPAC conforme previsto no *caput* do artigo 87 da Lei nº 6.184, de 2011 (Plano Diretor), ou dispositivo correspondente em nova legislação que venha a substituí-la, o preço dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público, reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC/FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

§ 1º - Em nenhuma hipótese, os CEPAC, quando aplicados diretamente no pagamento do(s) contrato(s) firmado(s) ou para pagamento direto de desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, ou em garantia de financiamentos, terão preço inferior ao valor mínimo estabelecido nos termos do § 1º do artigo 18 desta Lei.

§ 2º - Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

Art. 29 - Para pagamento do(s) contrato(s) firmados para execução das intervenções e atendimento do objeto da Operação Urbana Consorciada com CEPAC, o edital de licitação e de leilão deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade.

Parágrafo único - Os CEPAC somente poderão ser utilizados com a concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPAC.

Art. 30 - Os CEPAC utilizados diretamente para pagamento do(s) contrato(s) firmados para execução das intervenções e atendimento do objeto apenas estarão sujeitos a gravame ou restrição se realizada em favor do contratado.

Art. 31 – Os CEPAC poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento de multa em dinheiro ao Município, ou quem lhe faça as vezes, calculada por CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

§ 1º A desvinculação de CEPAC somente se dará com prévia informação de [definir órgão competente] de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

§ 2º Na hipótese de utilização dos benefícios previstos nesta Lei, a desvinculação de CEPAC, nos termos acima previstos, será admitida apenas previamente à expedição de ato administrativo que conclua o procedimento específico, não sendo admitida em nenhuma hipótese a desvinculação de CEPAC após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos nesta lei.

§ 3º O Município, ou quem lhe faça as vezes, deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§ 4º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada [denominação da OUC], no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, porém poderão ser transacionados livremente desde o momento de sua desvinculação.

§ 6º A [secretaria ou órgão competente] disciplinará por portaria, mediante proposta do Município, ou de quem lhe faça as vezes, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

Do cálculo da contrapartida

Art. 32 - O cálculo do número de CEPAC necessário para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deverá ser feito de acordo com o disposto nos artigos 18 e art. 30 desta Lei.

§1º - Para efeito de cálculo do número de CEPAC, deverá ser aplicada a Tabela de Equivalência do CEPAC abaixo:

Setor	Subsetor	CA Máx.	Uso	Fator de Conversão (FC)
1	Subsetor A	8,0	Residencial	0,69
			Não-Residencial	0,68
2	Subsetor A	2,5	Residencial	0,80
			Não-Residencial	0,56
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,70
			Não-Residencial	0,58
	Subsetor C	6,0	Residencial	0,58
			Não-Residencial	0,51
	Subsetor D	8,0	Residencial	0,51
			Não-Residencial	0,47
3	Subsetor A	2,5	Residencial	0,50
			Não-Residencial	0,39
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,47
			Não-Residencial	0,35
	Subsetor C	6,0	Residencial	0,42
			Não-Residencial	0,34
	Subsetor D	8,0	Residencial	0,38
			Não-Residencial	0,38
4	Subsetor A	2,5	Residencial	1,00
			Não-Residencial	0,68
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,69
			Não-Residencial	0,51
	Subsetor C	6,0	Residencial	0,60
			Não-Residencial	0,50
5	Subsetor A	2,5	Residencial	0,70
			Não-Residencial	0,60
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,60
			Não-Residencial	0,50
	Subsetor C	6,0	Residencial	0,50

			Não-Residencial	0,45
6	Subsetor A	4,0	Residencial	0,45
			Não-Residencial	0,40
	Subsetor B	6,0	Residencial	0,35
			Não-Residencial	0,30
	Subsetor C	4,0	Residencial	0,32
			Não-Residencial	0,30
	Subsetor D	6,0	Residencial	0,22
			Não-Residencial	0,20
7	Subsetor A	2,5	Residencial	0,73
			Não-Residencial	0,39
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,48
			Não-Residencial	0,38
	Subsetor C	8,0	Residencial	0,38
			Não-Residencial	0,40
8	Subsetor A	2,5	Residencial	0,62
			Não-Residencial	0,34
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,50
			Não-Residencial	0,40
9	Subsetor A	2,5	Residencial	0,60
			Não-Residencial	0,40
10	Subsetor A	2,5	Residencial	1,00
			Não-Residencial	0,90
	Subsetor B	4,0	Residencial	0,66
			Não-Residencial	0,53

§2º - Para fins de entendimento da tabela acima, leia-se:

- I – **Setor e subsetor**: locais da OUC conforme definição do Anexo II desta lei;
- II - **CA Max**: razão entre a área construída computável máxima e a área do lote;
- III – **Uso**: destinação dada ao imóvel;
- IV – **Fator de conversão (FC)**: índice utilizado para o cálculo da conversão de área adicional computável de construção em CEPAC.

Art. 33 – Para o cálculo de CEPAC relativo ao aumento da área construída computável previsto no artigo 16 desta Lei, deverá ser dividida a área construída computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da operação pelo valor contido na coluna “Fator de

Conversão” da tabela constante do artigo 32, §1º desta lei, na linha do uso, setor e subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento. O coeficiente máximo do terreno não poderá ultrapassar os limites previstos na coluna designada CA Max. contida na referida tabela. Deverá ser observada a seguinte fórmula:

$$\text{CEPAC} = \text{ACA}/\text{FC}$$

Onde:

CEPAC = número de CEPAC necessários para o potencial pretendido

ACA = área computável construída adicional (m²)

FC = Fator de Conversão, válido para cada Setor / Subsetor, constante na tabela do art. 32, §1º

§ 1º - Para efeito do cálculo do número de CEPAC mencionado no *caput* deste artigo, considera-se 1,5 (um vírgula cinco) o coeficiente de aproveitamento básico aplicável em todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada constante do Anexo II e III, em atenção ao disposto na lei nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, Lei do Plano Diretor.

§ 2º - No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento distintos, o cálculo da quantidade de CEPAC será realizado proporcionalmente à área do(s) lote(s) que esteja(m) em cada zona de uso.

§ 3º - No caso de uso misto no mesmo lote, para fins de cálculo da quantidade de CEPAC, o interessado definirá os percentuais de “terreno virtual” a serem utilizados para cada uso.

§ 4º - Quando, em determinado setor, não houver estoque para determinado uso, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, mantida a taxa de ocupação do terreno como um todo, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantar o coeficiente básico de aproveitamento.

§5º - As áreas consideradas não computáveis, para fins do cálculo da quantidade de CEPAC necessária para o aumento da área computável adicional do imóvel, serão exclusivamente aquelas definidas no art. 5º, §1º, desta Lei, devendo ser desprezada qualquer definição contrária a esta.

§6º - O quantitativo da área considerada no empreendimento como não computável será no máximo igual ao total da área computável considerada neste empreendimento, não podendo superá-la em nenhuma hipótese.

SEÇÃO III DAS DESAPROPRIAÇÕES

Art. 35 - Todas as disposições reguladas nesta Seção, que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada observarão o disposto na legislação federal e demais disposições pertinentes à matéria.

Art. 36 - Na hipótese de realização de acordo para se estabelecer o valor da indenização a ser

paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, o Município fica autorizado a realizar o pagamento do valor da indenização em CEPAC.

§1º A possibilidade de que proprietário de imóvel expropriado para os fins da presente Operação Urbana Consorciada, através de acordo, venha a receber o valor da indenização na forma prevista no caput, não impede que o Município opte por realizar o pagamento em dinheiro, ou, ainda, parte em dinheiro e parte em CEPAC.

§2º Havendo opção pelo pagamento da indenização em CEPAC, o valor destes será o de face ou aquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, devidamente atualizados, o que for superior, em qualquer hipótese corrigido pelo índice IPCA/FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acumulado no período respectivo.

Art. 37 - Havendo remanescente de área desapropriada e optando o Município pela realização de negócio jurídico, seja alienação, permuta ou dação em pagamento ou cessão de uso, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à conta vinculada prevista no artigo 24, desta Lei.

Art. 38 - A desocupação de imóveis, inclusive daqueles sob locação, quando atingidos pelas intervenções urbanísticas desta Operação Urbana Consorciada, deverá atentar para o direito de permanência desses moradores na região e, no caso de locatários, ao direito de acomodação em condições dignas até sua incorporação em Programas Habitacionais.

SEÇÃO IV DOS INCENTIVOS E DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 39 - Os proprietários de imóveis que aderirem à Operação Urbana Consorciada, respeitando as diretrizes específicas estabelecidas nos artigos 5º, 6º e 15, bem como as demais disposições e restrições urbanísticas contidas na presente lei, poderão usufruir dos incentivos descritos abaixo:

I – será concedido desconto de 10% (dez por cento) na quantidade de CEPAC necessários para a outorga onerosa do potencial adicional de construção para as seguintes hipóteses:

- a) Para os lotes de 1.000m² (mil metros quadrados) a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) que destinem 20% (vinte por cento) da área do terreno destinada a Uso Público do Terreno no Térreo.
- b) Para lotes de qualquer área, inclusive os localizados nos Subsetores 6A, 6B e 6C, para os empreendimentos que tenham uso misto e adotarem ao menos 30% (trinta por cento) de uso que não seja o seu uso principal.

II – será concedido desconto de 5% (cinco por cento) na quantidade de CEPAC necessários para a outorga onerosa do potencial adicional de construção para as seguintes hipóteses:

- a) Para os lotes de 1.000m² (mil metros quadrados) a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de uso residencial que possuam com um sistema de aquecimento solar de água para utilização nas áreas comuns da edificação.

- b) Para os lotes de qualquer área que utilizem água de reuso tanto para as área comuns quanto para a área privativa.

III – será permitido o uso do recuo da edificação, sendo para tanto considerado qualquer recuo que esteja voltado à via pública, desde que:

- a) O andar térreo tenha uma ocupação de até 1/3 (um terço) de toda a área de recuo da edificação, ocupada ou não, seja em Uso Público do Terreno no Térreo; (ii) não haja fechamento lateral do recuo; (iii) o nível térreo não comporte áreas técnicas; e (iv) uma faixa de 2m (dois metros) lindeiros à via pública sem presença de elementos estruturais seja destinada ao passeio público; e/ou
- b) De 8 m (oito metros) a 12 m (doze metros) de altura em relação à via pública, é permitida a ocupação total da projeção do recuo da edificação se o uso do recuo do nível térreo seja (i) de Uso Público do Terreno no Térreo; (ii) não haja fechamento lateral do recuo; (iii) não comporte áreas técnicas; e (iv) uma faixa de 2 m (dois metros) lindeiros à via pública seja destinada ao passeio público sem presença de elementos estruturais.

§1º - A soma de todos os descontos concedidos na quantidade de CEPAC necessários para a outorga onerosa do potencial adicional de construção não poderá ultrapassar o montante máximo de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO III DO GRUPO DE GESTÃO

Art. 42 - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada [denominação da OUC], visando a implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada, exercendo função de fiscalização da Operação Urbana Consorciada, que terá composição paritária, constituída pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, na qualidade de Presidente, e de representantes e respectivos suplentes, dos seguintes órgãos do Poder Executivo e sociedade civil:

I - 1 (um) representante do [°];

II - 1 (um) representante da [°];

III – 1 (um) representante da [°];

IV – 1 (um) representante da ...

V – 1 (um) representante da ...

VI – 1 (um) representante da

VII – 1 (um) representante da [Sociedade de Economia Mista], se instituída;

[colocar as Secretarias/órgão/ entidade da sociedade civil que entender interessante]

§ 1º - A designação de representantes e suplentes, por indicação dos órgãos e entidades referidos no “caput” deste artigo, dar-se-á mediante Portaria do Prefeito.

§ 2º - O presidente do Grupo de Gestão, poderá convocar, sempre que o assunto a ser tratado o exigir, outras personalidades ou técnicos especializados, para participarem das reuniões.

Art. 43 – O Grupo de Gestão será composto por:

- I – Presidência;
- II – Secretaria Executiva;
- III – Membros.

Art. 44 - Ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada caberá acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções, o controle geral da presente Operação Urbana.

Art. 45 - Cabe à [Sociedade de Economia Mista], como coordenadora da Operação Urbana Consorciada, as seguintes atribuições:

- I – Acompanhar os mecanismos de estoque regulador de emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção, até o limite previsto para cada setor no artigo 19 desta lei;
- II - Coordenar o Grupo de Gestão definido no artigo 42 e seguintes desta lei.

Art. 46 - Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada serão geridos diretamente ou indiretamente pelo Município, através de conta vinculada à presente Operação, a ser regulamentada por Decreto.

§ 1º - Na gestão dos recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada, o Município transferirá para conta específica administrada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Ação Regional – SPU, as quantias destinadas aos investimentos habitacionais desta Operação Urbana Consorciada, definidos no plano de prioridades de investimentos.

§ 2º - Enquanto não forem efetivamente utilizados, todos os recursos deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

CAPÍTULO IV DA [SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA]

Art. 47 - Fica o Poder Executivo municipal autorizado a constituir pessoa jurídica, sob a forma de sociedade por ações, na modalidade sociedade de economia mista, a ser controlada pelo Município e denominada [denominação da Sociedade de Economia Mista], para o fim específico de:

- I - promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada prevista nesta lei;
- II - coordenar, colaborar, viabilizar ou executar, no âmbito de competência do Município de [•], a implementação de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, ou outras formas de associação, parcerias, ações e regimes legais que contribuam ao desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada, em conformidade com os estudos de viabilidade técnica, legal, ambiental e urbanística aprovados pela [Sociedade de Economia Mista] e pelos demais órgãos e autoridades públicas competentes;
- III - disponibilizar bens, equipamentos e utilidades para a Administração Pública, direta ou indireta, para concessionários e permissionários de serviço público, ou para outros entes privados, mediante cobrança de adequada contrapartida financeira;
- IV - gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos pelo Município ou por seus demais acionistas, ou que tenham sido adquiridos a qualquer título.

Parágrafo único – Havendo a constituição da [Sociedade de Economia Mista], ficará ela responsável pela implantação da presente Operação Urbana Consorciada, sendo-lhe

transferidas as competências e responsabilidades atribuídas por esta Lei ao Poder Executivo Municipal, ressalvado o disposto no artigo 18 desta Lei.

Art. 48 - Fica autorizado o Poder Executivo a delegar à [Sociedade de Economia Mista], por meio de Decreto, a gestão de serviços de interesse local e serviços públicos de competência municipal, como paisagismo, limpeza urbana, coleta de resíduos sólidos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, restauração e reconversão de imóveis, conservação de logradouros e de equipamentos urbanos e comunitários, dentre outros, na Operação Urbana Consorciada prevista neste lei, respeitadas as competências legalmente estabelecidas e os contratos administrativos em vigor.

Art. 49 - A [Sociedade de Economia Mista] terá sede e foro no Município [•].

Art. 50 - A [Sociedade de Economia Mista] operará mediante o regime de capital social autorizado, que será composto por ações ordinárias e preferenciais nominativas, sem valor nominal, podendo seus acionistas integralizá-lo em dinheiro, ou em bens e direitos avaliados na forma da legislação pertinente e desta lei.

§ 1º - Poderão participar do capital da [Sociedade de Economia Mista] a União, o Estado de São Paulo, bem como entidades da Administração Direta e Indireta da União, do Estado de São Paulo e do Município de [•], ou ainda investidores privados, desde que o Município mantenha, no mínimo, a titularidade direta da maioria das ações com direito a voto, observado o disposto no §2º deste artigo.

§ 2º - A [Sociedade de Economia Mista] poderá assumir a forma de companhia aberta, com valores mobiliários admitidos à negociação em bolsa ou mercado de balcão, desde que resguardado ao Município de [•] o direito de veto em determinadas matérias relevantes de competência do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral.

§ 3º - A [Sociedade de Economia Mista] deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento.

§ 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a subscrever e integralizar o capital da [Sociedade de Economia Mista] com os seguintes bens e direitos, na forma do caput deste artigo:

I - bens móveis e imóveis;

II - ações ordinárias ou preferenciais de titularidade do Município e de entidades da administração indireta do Município, no capital de sociedades anônimas, que não sejam necessárias para assegurar o exercício do respectivo poder de controle em caráter incondicional;

III - títulos da dívida pública, emitidos na forma da legislação aplicável;

IV - CEPAC emitidos pelo Município no âmbito da Operação Urbana Consorciada criada por esta lei;

V - outros bens e direitos de titularidade direta ou indireta do Município, inclusive créditos decorrentes de obrigações tributárias, recursos federais, estaduais ou de outra forma oriundos de suas participações constitucionais, cuja transferência independa de autorização legislativa específica, na forma da lei.

§ 5º - No caso de subscrição e integralização de ações com CEPAC caberá à [Sociedade de Economia Mista] utilizá-los na forma permitida por esta lei.

§ 6º - O Poder Executivo deverá fixar o capital autorizado inicial, na Assembleia Geral de constituição da Companhia, com base nos valores apurados em decorrência da avaliação da Operação, com a observância dos requisitos legais.

Art. 51 - Para a consecução de seus objetivos, a [Sociedade de Economia Mista] poderá:

I - celebrar, de forma isolada ou em conjunto com a Administração Direta e Indireta do Município, do Estado de São Paulo ou da União Federal, os contratos, convênios ou autorizações que tenham por objeto:

- a) a elaboração de estudos que contribuam à execução de seu objeto social;
- b) a instituição de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais nº 8.987, de 1995, e nº 11.079, de 2004;
- c) a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à Operação Urbana Consorciada criada nesta lei;

II - participar como quotista de um ou mais fundos de investimento ou fundo garantidor de obrigações pecuniárias, em modalidades consistentes com os objetivos da [Sociedade de Economia Mista], administrados e geridos por entidades profissionais devidamente habilitadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, na forma da legislação pertinente, observado ainda que:

- a) os fundos de que trata o presente inciso deverão possuir natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos quotistas, sendo sujeitos a direitos e obrigações próprios, na forma da legislação aplicável;
- b) para efeitos do presente inciso, os fundos deverão ter por finalidade a segregação e valorização dos ativos, visando à realização de investimentos que contribuam, de forma relevante, ao desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada, ou ainda servir como garantia a contratos firmados pela [Sociedade de Economia Mista];
- c) os fundos poderão contar com a participação de outros investidores quotistas, públicos ou privados, desde que tal participação não seja inconsistente com a finalidade referida na alínea “b” deste inciso;
- d) o fundo ou seu respectivo administrador, conforme o caso, deverá ser selecionado por procedimento licitatório ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável;
- e) fica a [Sociedade de Economia Mista] autorizada a subscrever e integralizar quotas do fundo com quaisquer dos bens imóveis, CEPAC e demais bens e direitos relacionados no art. 50, § 4º desta Lei, pelo valor de suas respectivas avaliações, podendo instituir encargos e obrigações, inclusive intervenções objeto da Operação Urbana Consorciada, vinculadas aos referidos bens imóveis e demais bens e direitos;
- f) no caso de subscrição e integralização de quotas do fundo com CEPAC, caberá ao fundo aliená-los por meio de leilão, utilizar diretamente os CEPAC, ou o produto de sua alienação, no pagamento de obras de infraestrutura que constituam encargo do fundo, desde que necessárias à Operação Urbana Consorciada, ou dar outra destinação autorizada pela legislação aplicável;

III - criação de subsidiárias pela [Sociedade de Economia Mista], bem como a sua participação e de suas subsidiárias em outras sociedades, públicas ou privadas, desde que o objeto social atenda aos objetos desta Lei.

IV - assumir, total ou parcialmente, direitos e obrigações decorrentes dos contratos de que trata o inciso I deste artigo;

V - contratar com a Administração Direta e Indireta do Município a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à Operação Urbana Consorciada;

VI - contrair empréstimos e emitir títulos, nos termos da legislação em vigor;

VII - prestar garantias reais, fidejussórias e contratar seguros;

VIII - explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio;

IX - promover desapropriações na Operação Urbana Consorciada, diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária.

Parágrafo único - A [Sociedade de Economia Mista] poderá integralizar os imóveis de seu patrimônio nos fundos de que trata o inciso II deste artigo.

Art. 52 - A [Sociedade de Economia Mista] não poderá receber do Município transferências voluntárias de recursos para o custeio de despesas operacionais.

Parágrafo único - Aplica-se à [Sociedade de Economia Mista] toda legislação que rege as atividades da administração pública indireta, inclusive o controle externo exercido pela Câmara Municipal e Tribunal de Contas.

Art. 53 - A sociedade será administrada por uma diretoria composta de até três membros, e por um Conselho de Administração, composto de até cinco membros, e terá, em caráter permanente, um Conselho Fiscal.

Parágrafo único - Os membros da Diretoria e do Conselho de Administração da [Sociedade de Economia Mista] serão indicados na forma estabelecida no Estatuto Social da Companhia, garantida ao Município a maioria dos seus membros.

Art. 54 - Os recursos obtidos com a venda de terrenos, a alienação de CEPAC e demais receitas da [Sociedade de Economia Mista] serão depositados em conta específica da própria Sociedade ou de fundo de investimento ou garantidor de obrigações pecuniárias com o qual a [Sociedade de Economia Mista] tenha relação, como quotista ou como beneficiária.

§ 1º - Os recursos poderão ser empregados no pagamento de todas as despesas pertinentes à Operação, inclusive intervenções constantes do programa básico de ocupação da Operação Urbana Consorciada, aquisição de terrenos, atendimento econômico e social da população diretamente afetada, pagamento de empréstimos ou de valores garantidos, custos de carregamento, custódia e administração, bem como ser dado em garantia de pagamento de contrato de Parceria Público-Privada firmado para consecução do objeto desta Lei.

§ 2º - Enquanto não forem efetivamente utilizados, os recursos serão aplicados em títulos públicos federais ou outros investimentos considerados de baixo risco, objetivando a manutenção de seu valor real.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55 - Expedido o alvará para construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, à Operação Urbana Consorciada.

Art. 56 - Fica autorizada a [Sociedade de Economia Mista] a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Consorciada, em especial, aqueles de sua competência para a desapropriação dos imóveis necessários à sua implantação, de forma judicial ou extrajudicial, atendendo ao Programa de Intervenções estabelecido no artigo 3º desta lei, visando a redução dos impactos e resguardando a qualidade de vida e o interesse coletivo.

Parágrafo único - A [Sociedade de Economia Mista] fará publicar, no Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande tiragem, com frequência semestral, relatório com todas as informações referentes à implantação das obras, recursos e receita fiscal auferidos.

Art. 57 - A aplicação desta lei atenderá as exigências da Licença Ambiental a ser obtida junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante a apresentação e aprovação do respectivo Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.

Art. 58 - A Prefeitura de [•] e a [Sociedade de Economia Mista] ficam autorizadas a oferecer como garantia de pagamento de contrato(s) de Parceria Público-Privada firmado(s) ou de financiamento(s) obtido(s) para a implementação desta Operação Urbana os CEPAC.

Art. 59 - Não se aplicam ao perímetro da Operação Urbana Consorciada as disposições contidas no artigo 73, parágrafo 4º da Seção V, do Capítulo I da Lei nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, Lei do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.

Art. 60 – Em razão de sua especificidade, as disposições desta Lei prevalecem sobre quaisquer outras normas municipais que regulamentem o uso e ocupação do uso na área abrangida pela OUC.

Art. 61 - Ficam revogadas por esta lei quaisquer disposições que permitam a utilização do potencial adicional de construção sem o pagamento de qualquer contrapartida dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada [•], independentemente do tamanho da área do imóvel, ressalvada a hipótese prevista no parágrafo supra.

Art. 62 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.